

**Chegou o ClassiZap!**

Facilidade na palma da sua mão. Solicite o seu!

**(31) 98481-7642**



# Jornal do Síndico

Distribuição gratuita

Ano XXVI - Edição 304 - OUTUBRO/2021 - Belo Horizonte e Região Metropolitana - Tiragem: **13.000** exemplares - [jornaldosindico.com.br](http://jornaldosindico.com.br)



**ESPECIALIZADA EM FACHADA**

**PB** 22 ANOS

**PINHO BRAGA**  
REFORMA PREDIAL

**CONSTRUÇÕES E REFORMAS**  
PROJETOS

**99312-0049**  
[WWW.PINHOBRAGA.COM.BR](http://WWW.PINHOBRAGA.COM.BR)  
[PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR](mailto:PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR)

**QN**  
Queiroz & Neder  
Advogados Associados

**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- CONVOCAÇÕES • REGIMENTO INTERNO
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIAS
- COBRANÇAS

DR. CARLOS EDUARDO ALVES DE QUEIROZ  
(31) 3271-7200 / 9982-0682  
[www.queirozeneder.com.br](http://www.queirozeneder.com.br) | email: [carlosadv@neview.com.br](mailto:carlosadv@neview.com.br)

**Consulte nossos Classificados**

Administração de condomínios	8
Advogados	8
Alarme	8
AVCB	8
Bombas	8
CFTV	8
Conservação e limpeza	8 e 9
Consultoria em Engenharia	9
Construção e Reforma	9 e 10
Corrimão	10
Dedetização	10
Desentupidora	10
Eletricista	10
Elevadores	10
Espaço para armazenar	10
Extintores	10
Gás	10
Impermeabilização	10
Individualização de água	10
Limpeza de Caixa d'água	10
Limpeza de fachadas	10
Muro de vidro	11
Portaria	11
Portaria virtual	11
Portas Blindex	11
Portões Eletrônicos	11
Síndico profissional	11
Telhados	11
Uniformes	11
Vazamento	11

**e** **Você Pergunta**  
Síndico pode trancar o portão da garagem e ficar com a chave? Essa e outra dúvida sobre essa área comum você encontra na seção Você Pergunta. **Página 2**



**Legislação**  
Condomínio pode multar quem circula pelas áreas comuns, sem máscara? Veja recente decisão da Justiça, num caso em Ribeirão Preto. **Página 4**



**Manutenção**  
Portas de acesso ao condomínio devem ter manutenção periódica. Mola é um item que deve ser observado constantemente. **Página 5**

# Degrau para insegurança



Algumas obras de acréscimo ou inovação realizada em áreas privativas, podem afetar seriamente outros condôminos. O advogado, Kênio de Souza Pereira, aborda esse assunto na coluna Observatório **Página 12**

**Tem panfleto ocupando espaço na sua empresa? Nós temos a solução!**



**Encarte fácil**  
**Jornal do Síndico**  
**3337-6030**

**JORNAL DO SÍNDICO**

GRANDE BELO HORIZONTE

Autorizado pela Publik Publicidade Representações e Serviços Ltda. para uso da marca

Uma publicação



Av. Álvares Cabral, 344 - Sl. 810 - Lourdes Belo Horizonte/MG - CEP 30170-911

TELEFONE:

(31) 3337.6030 / 98481-7642

www.jornaldosindico.com.br

jornaldosindicobh@gmail.com

Facebook.com/jornaldosindico

**FUNDADOR**

Aroldo de Lima Marcelo

**EDITOR**

Márcio Paranhos

**COMERCIAL**

Cátia Maria

**ADMINISTRATIVO**

Rose Marques

**ARTE**

José Afonso César

**JORNALISTA RESPONSÁVEL**

Cecília Lima - RP: 3268/DRT/PB

**ASSESSORIA JURÍDICA**

Sávio Brant Mares

OAB/MG 128.280

**COLABORADORES**

Kênio de Souza Pereira

Ricardo Karpát

Simone Gonçalves

**IMPRESSÃO**

O Tempo Serviços Gráficos

**FRANQUEADOS**

CIDADES/EST. EXEMPLARES	FONE/FAX
Baixada Santista/SP 13.500(13) 3251-7906	
Campinas/SP 8.000(19) 3233-1652	
Curitiba/PR 8.000(41) 3029-9802	
Fortaleza/CE 6.000(85) 3214-4972	
Niterói/RJ 5.000(21) 2622-5312	
Recife/PE 10.000(81) 3053-9894	
Rio de Janeiro/RJ 20.000(21) 2210-2902	
São Paulo/SP 20.000(11) 5572-5250	

**TELEFONES ÚTEIS**

Corpo de Bombeiros	193
Cemig (plântão)	0800.310196
Copasa	195
Defesa Civil	199
Delegacia da Qualidade de Vida	3201-1568
Polícia Militar	190
Pronto-Socorro	192
Procon	1512
Prefeitura	156
Disque Limpeza (SLU)	3277-9388
Sindeac	(31) 2104-5899
Sinduscon	3275-1666
Seac	3278-3008
Sindicon	3225-4768
Receita Federal	0300.780300
INSS	0800-780191
PBH (Geral)	3277-5070
Inmetro	3356-6684
BHTrans	156

Os conceitos emitidos em matérias assinadas ou pagas não refletem, necessariamente, a opinião do Jornal do Síndico.

A reprodução dos artigos publicados neste jornal requer autorização prévia. O Jornal do Síndico não se responsabiliza pelo conteúdo dos anúncios e pelos serviços prestados por seus anunciantes.

Valor do exemplar avulso: R\$ 1,50

> **Editorial**

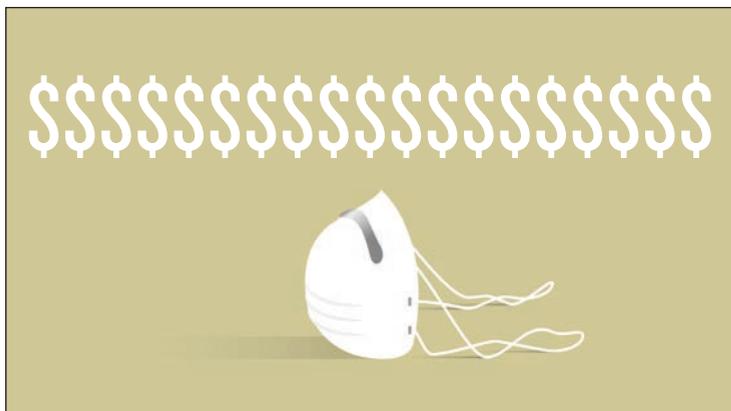
# Sem máscara é multa!

Image by cromaconceptvisual from Pixabay

**A** Pandemia de coronavírus parece ter dado um frescor. Com o avanço da vacinação os casos de contaminação e mortes diminuíram bastante em todo o Brasil. É motivo para comemoração, mas não de baixar a guarda. Devemos continuar seguindo os protocolos sanitários, dentre eles, continuar fazendo o uso de máscaras

Fundamentais para o controle epidemiológico de infecções cuja transmissão se dá pelo ar, as máscaras faciais têm sua eficácia comprovada pela ciência e por isso são atualmente exigidas no contexto da pandemia de Covid-19. E isso inclui os condomínios.

Em agosto passado, a 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto, manteve decisão de multa aplicada por condomínio a moradora flagrada, por duas vezes, sem máscara nas dependências e áreas comuns do prédio, mesmo sendo advertida por funcionários sobre o uso obrigatório do equipamento sanitário. A multa de R\$ 1.662,98 é segundo a juíza “razoável, proporcional e exigí-



vel, aos moldes da determinação da assembleia geral condominial e das autoridades competentes”. Veja matéria completa na seção de Legislação.

Outro assunto que merece destaque na nossa edição de outubro está relacionado ao comportamento de alguns moradores,

principalmente, aqueles que são possuidores de áreas privativas.

No intuito de dar um “up” à unidade, realizam modificações e criam hábitos em desacordo com a coletividade, prejudicando seus vizinhos tanto em relação à segurança, quanto ao sossego necessário para se viver.

## Devemos continuar seguindo os protocolos sanitários, dentre eles, continuar fazendo o uso de máscaras

**INDICADORES**

2020/2021

	MAR	ABR	MAI	JUN	JUL	AGO
IGP-M (FGV)	2,94	1,51	4,10	0,60	0,78	0,66
INPC (IBGE)	0,86	0,38	0,96	0,60	1,02	0,88
IPC (FIPE)	0,71	0,44	0,41	0,81	1,02	1,44
CUB/MG	2,05	1,23	1,64	1,35	1,18	0,85
TR	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
POUPANÇA	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000	0,5000
SAL. MÍNIMO	1,045,00	1,145,00	1,100,00	1,100,00	1,100,00	1,100,00

**IMPOSTO DE RENDA**

Base Cálculo	Alíquota a deduzir
Até R\$ 1.903,98	ISENTO
De R\$ 1.903,99 até 2.826,65	7,5% R\$ 142,80
De R\$ 2.826,66 até 3.751,05	15% R\$ 354,80
De R\$ 3.751,06 até 4.664,68	22,5% R\$ 636,13
Acima de R\$ 4.664,68	27,5% R\$ 869,36

**SALÁRIO DA CATEGORIA**

PISO SALARIAL MÍNIMO	R\$ 1.340,66
FAXINEIRA OU SERVENTE	R\$ 1.340,66
ASCENSORISTA	R\$ 1.344,85
GARAGISTA	R\$ 1.365,86
MANOBRISTA	R\$ 1.548,70
PORTEIRO OU VIGIA	R\$ 1.624,38
ZELADOR OU ENCARREGADO	R\$ 2.017,27

Os valores acima valem para empregados admitidos pelos condomínios a partir de 01/09/2021 segundo convenção coletiva de trabalho da categoria assinada pelo Sindicon e Sindiac.

**Você Pergunta**

encaminhe suas dúvidas para [jornaldosindicobh@gmail.com](mailto:jornaldosindicobh@gmail.com) ou [\(31\) 98481-7642](tel:(31)98481-7642)

**Kênio de Souza Pereira**



**GARAGEM FECHAMENTO PORTÃO**

**Pergunta** - Gostaria de saber se pode o síndico fechar com uma corrente e um cadeado o portão da garagem do prédio durante a madrugada e manter sob sua guarda as chaves desse cadeado, e todos os condôminos serem obrigados a irem até o apartamento do síndico sempre que precisarem sair ou entrar no prédio de madrugada, em nome da segurança do prédio.

Aparecida - por e-mail

**Resposta** - O síndico, por questões de segurança pode trancar o portão com cadeado a qualquer hora do dia ou da noite. O que ele não pode é proibir os condôminos de terem uma cópia da chave, uma vez que, ele não é dono sozinho do prédio. Não tem ca-

bimento nem sentido um morador ter sempre que pedir ao síndico a chave para abrir sua própria moradia.

Jairo Ribeiro - [jairo@ourovellhoadm.com.br](mailto:jairo@ourovellhoadm.com.br)

**GARAGEM REGULAMENTAÇÃO**

**Pergunta** - Na convenção do nosso condomínio existe um erro e gostaria de saber como corrigi-lo sem a presença de todos os moradores, uma vez que, quando convocados aparece menos de 2/3. O erro que eu refiro é com relação a garagem onde na convenção fala (Existe um pátio de estacionamento descoberto para uso de todas as casas, com cinco vagas individualizadas) porém não especifica a quais casas pertence. Como fazemos ou quem procuramos para resolver esse problema?

Simone - por e-mail

**Resposta** - A garagem de condomínio é causadora de muitos debates e discussões, por se tratar de um assunto altamente complexo e que poucos dominam. Pelo que a V. Sa. me traz, existem somente 05 vagas de garagem, entretanto, não foi informado quantas casas existem no condomínio. Assim, seria necessária uma análise detida dessa convenção e dos registros dos imóveis para se ter certeza de que não é dado a nenhuma delas o direito de uso de alguma vaga. Para se fazer um estudo concreto do caso e emitir um parecer completo e definitivo, faz-se necessário um estudo in loco da parte física do condomínio, da planta aprovada pela Prefeitura,

bem como de toda essa documentação. Caso não haja mais nada além das informações que V. Sa. me traz que regulamenta o uso das vagas, será necessário um trabalho dentro do condomínio para, de acordo com a realidade do mesmo, se estabelecer uma forma justa de uso dessas vagas pelos condôminos, uma vez que, em princípio, elas são de todos e todos têm o mesmo direito sobre elas. Será necessário, neste caso, uma assessoria especializada que possa realizar todo esse trabalho de forma a elucidar a questão, resolvendo-a de forma justa e sem ferir o direito de cada condômino.

Kênio de Souza Pereira - [kenio@keniopereira-advogados.com.br](mailto:kenio@keniopereira-advogados.com.br)



**FIQUE ATUALIZADO COM NOSSAS INFORMAÇÕES!**



**CURTA NOSSA PÁGINA NO FACEBOOK:**  
[facebook.com/jornaldosindico](https://facebook.com/jornaldosindico)

**NOVOS ANUNCIANTES**

- > **Contabilidade**  
Belmiro Paranhos & Associados
- > **Advogados**  
Flávio Delaqua
- > **CFTV**  
Interpris
- > **Consultoria Técnica em Engenharia**  
André Horta
- > **Eletricista**  
FHS Elétrica

Foto de Christina Morillo/Pexels

> **Cotidiano** por Rodrigo karpát



# Pets em condomínios comerciais

Muitas pessoas já descobriam que ter um animal é ter um companheiro de verdade, além ser um excelente meio de afastar a solidão. Estudos comprovam que eles auxiliam na depressão e ajudam em tratamentos médicos, tais como os animais de assistência emocional e ainda os cães guia.

Nosso país é o 3º em número de pets no mundo, com 139,3 milhões de animais, segundo a Associação Brasileira da Indústria de Produtos para Animais de Estimação (Abinpet). Assim, muitas empresas estão adotando a ideia de ter um animal de estimação dentro da própria empresa, com o intuito de ser uma distração no dia a dia dos funcionários. A pergunta que fica é: os condomínios comerciais podem ter animais de estimação nas unidades?

**DIREITO** - Primeiramente precisa ficar claro que ter um animal de estimação em uma unidade é um direito garantido pela Constituição Federal e pelo Código Civil. Isso não quer dizer que você possa fazer o que quiser. Existe um limite para o exercício desse direito de propriedade e o limite é não perturbar o sossego, saúde, salubridade ou os bons costumes.

Sendo assim, não sendo animal silvestre e/ou proibido pelo IBAMA, o condomínio não pode impedir o condômino de ter um animal de estimação, não importa o tamanho ou o tipo dele. O que importará será se ele cabe no apartamento de forma a não prejudicar o animal e em condições de higiene, desde que não perturbe ou coloque em risco os demais moradores.

Criar regras que limitem o tamanho, porte, raças, é interferir no direito de propriedade segundo as nossas leis. O que pode ser limitada e resolvida é a interferência nociva desse animal, se ele é agressivo, se ele late demais, se está doente, se transita solto em áreas comuns. Caso contrário, a manutenção dele na unidade é exercício regular de um direito

**COMERCIAL** - Porém, quando falamos em empresas em prédios comerciais, muitas delas não são donas da sede, isso quer dizer, não são donas da unidade e sim esta é alugada. Nesse sentido, o condômino é o proprietário e o dono da empresa é o inquilino.

Dessa forma, o proprietário pode escolher para quem locar o seu imóvel, em detrimento daquele que possui um animal de esti-



Animais de suporte emocional tem trânsito livre nos condomínios comerciais

mação, por exemplo. Além disso, por se tratar de prédio comercial a situação muda de figura, pois o condomínio não tem a finalidade de moradia e a permissão ou não de animais nos conjuntos dependerá da previsão da Convenção.

Em um prédio residencial, impedir que alguém tenha um animal dentro da sua unidade é inaceitável, pois tê-lo é exercício regular do direito de propriedade. Já no prédio comercial, como a finalidade da edificação é diferente,

as permissões estão vinculadas à vontade da coletividade. E ainda, no caso de conjuntos locados, deve-se levar em conta a relação entre proprietário e inquilino.

**ESCOLHA** - Mesmo que o prédio permita, o proprietário pode optar em não locar para alguém que tenha um pet, isso vale para o residencial também. A prerrogativa de escolha do inquilino é do proprietário, desde que não utilize critérios discriminatórios.

Importante! Ter um animal de estimação é uma tarefa e tanto, pois o tanto que eles nos dão de carinho e diversão, também dão de trabalho. Sendo assim, é imprescindível que o animal tenha abrigo, carinho e os cuidados necessários.

No caso de uma empresa, pelo fato de muitas vezes não funcionar no fim de semana, é importante que alguém o leve para casa. Algumas empresas, inclusive, optam por um rodízio entre os funcionários interessados. Sendo assim, ter um animal num condomínio comercial

é possível desde que seja previsto na Convenção, salvo cães guias e animais de suporte emocional que têm trânsito livre em prédios comerciais independente do regimento. O importante é ficar atento às regras do condomínio para que o seu animal não seja uma “dor de cabeça” para os vizinhos e, a partir daí, é só aproveitar!

\*Rodrigo Karpát, especialista em direito imobiliário e questões condominiais. Coordenador de Direito Condominial na Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB-SP e Membro da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Nacional.

**Em um prédio residencial, impedir que alguém tenha um animal dentro da sua unidade é inaceitável**

## Coluna do Sindicon



### Os cuidados que devem ser tomados pelos síndicos na convocação de uma assembleia geral

A Lei 14.010/20 (artigo 12) permitiu a realização de assembleias virtuais de 10 de junho a 30 de outubro de 2020. Mesmo após o término do prazo de validade dessa lei, a assembleia virtual de condomínio pode ser realizada. A referida lei foi criada para evitar aglomerações no período crítico da Covid-19.

Mas os síndicos devem ficar atentos na hora de convocar uma assembleia geral. Ela poderá ser cancelada caso tenha algum erro na convocação. O condômino pode questionar, por exemplo, uma convocação virtual feita pelo WhatsApp ou outra plataforma por mensagem eletrônica.

O condômino pode alegar que não foi comunicado sobre a assembleia por não dominar bem esse tipo de tecnologia. Muitas pessoas têm dificuldades de acessar as plataformas usadas para a realização das assembleias virtuais, além de eventuais problemas que poderão surgir por causa da qualidade da internet.

É importante que o síndico consulte a convenção e a legislação atual antes de fazer a convocação. Tudo precisa ser feito de acordo com a convenção e a legislação atual. É fundamental que todas as pautas já estejam definidas e que o cronograma seja seguido. A maioria das convenções determina que na convocação deve ser elaborado um edital. Ele deve ser publicado e divulgado para que todos os interessados tenham acesso aos assuntos que serão discutidos na assembleia geral.

Um dos erros mais comuns na convocação de uma assembleia é colocar assuntos gerais. Na pauta deve constar todos os assuntos, evitando questionamentos futuros. Se for, por exemplo, a aprovação de uma obra, esse tema deve constar na convocação.

Lembrando que esses cuidados valem para as assembleias virtuais e presenciais.

Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
presidente



Rua Guajajaras, 715 sala 603 - Lourdes - BH/MG - Tel: 3281-8779

**PORTARIA VIRTUAL KHRONOS. MAIS SEGURANÇA E VANTAGENS PARA VOCÊ E SEU CONDOMÍNIO.**

APROVEITE JÁ ESTAS VANTAGENS:



REDUÇÃO NO CUSTO DE MÃO DE OBRA



AUTOMAÇÃO DO CONDOMÍNIO



FUNCIONAMENTO 24 HORAS



MENOR RISCO DE PROCESSOS TRABALHISTAS

Av. Dom Orione, 180 - Pampulha, Belo Horizonte - MG, 31310-020.

**Khronos**

4062-5348 | grupokhronos

| f @ grupokhronos



## ESTAMOS PREPARADOS PARA SURPREENDER VOCÊ

Manutenção preventiva e corretiva  
Modernização de cabinas e modernização técnica  
Reparos em geral



Agende uma vista ☎ 3222-6685 | Visite nosso site 🌐 controlelevadores.com.br

> **Legislação** por Cecília Lima com TJSP

# Condomínio pode multar quem circular sem máscara?

Fundamentais para o controle epidemiológico de infecções cuja transmissão se dá pelo ar, as máscaras faciais têm sua eficácia comprovada pela ciência e por isso são atualmente exigidas no contexto da pandemia de Covid-19. O uso adequado deste equipamento de proteção individual (EPI), cobrindo boca e nariz, reduz a chance de disseminação de gotículas contendo partículas do novo Coronavírus, agente biológico responsável pela morte de centenas de milhares de brasileiros desde março de 2020.

Por esta razão, a obrigatoriedade das máscaras faciais se tornou uma realidade no país, por meio de decretos estaduais e municipais, desde o ano passado. Com isso, os condomínios precisaram adequar também suas próprias regras de convivência, passando a exigir o uso deste EPI nas áreas comuns, tanto para moradores, quanto para visitantes, funcionários e prestadores de serviços.

Tal exigência prescindiu aprovação em assembleia, visto que se tratava de cumprimento de lei maior e também dada a excepcionalidade da situação sanitária pela qual o país – e o mundo – passava. Em virtude de ainda não termos superado a atual

crise, apesar do avanço na vacinação e da redução de casos, a obrigatoriedade do uso de máscaras nos estados brasileiros segue em vigência e a desobediência a esta norma pode acarretar, com legitimidade, advertências e multas nos condomínios.

**DECISÕES** - Na Justiça, conflitos relacionados a este assunto já têm sido alvo de decisões de magistrados e o resultado é favorável à manutenção das penalidades impostas pelos condomínios. Exemplo disso se deu em agosto na 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto, a qual manteve multa aplicada por condomínio a moradora flagrada, por duas vezes, sem máscara nas depen-



dências e áreas comuns do prédio, mesmo sendo advertida por funcionários sobre o uso obrigatório do equipamento sanitário.

Segundo a juíza Carina Roselino Biagi, a multa de R\$

1.662,98 é “razoável, proporcional e exigível, aos moldes da determinação da assembleia geral condominial e das autoridades competentes”. Consta nos autos que a autora da ação pediu a declaração de nulida-

**A conduta faltosa perpetrada pela requerente é grave, pois atenta contra direitos fundamentais coletivos de elevada envergadura**

de da multa e a condenação do condomínio a pagar indenização por danos morais.

**CONDUTA** - Ao julgar o pedido improcedente, a magistrada considerou que “a conduta faltosa perpetrada pela requerente é grave, pois atenta contra direitos fundamentais coletivos de elevada envergadura, a saber: a vida, a integridade física e a saúde. O ato em si aparenta ser inofensivo e banal, todavia as repercussões geradas poderão ser irremediáveis, uma vez que a não utilização de máscara é capaz de culminar na contaminação, por Covid-19, dos demais condôminos”.

Em sua decisão, a juíza destacou trechos da Lei Estadual 10.083/98 e do Código Civil, ressaltando que este positiva deveres do condômino no artigo 1.336, entre eles, “a necessidade de observância do sossego, da salubridade e da segurança coletivos”. “É de notório conhecimento popular as graves consequências causadas pela moléstia em voga, tais como: sequelas respiratórias permanentes, deficiências mentais, falência de órgãos e, inclusive, a morte. Portanto, o ato ilícito praticado pela autora é grave e passível de punição”, concluiu.

\*Jornalista com informações do TJSP

> **Seu condomínio** por Cecília Lima

# Síndico é “empregado” do condomínio?

No Brasil, tanto a natureza jurídica do condomínio edilício quanto a do próprio síndico carecem ainda de um pouco mais de delimitações no âmbito da legislação. Entretanto, é consenso entre os juristas que a relação entre esses dois entes não é a de empregado e empregador, embora com alguma frequência, processos ainda esbarrem na Justiça do Trabalho pleiteando obrigações nesse sentido.

Em uma oportunidade na qual negou reconhecimento do vínculo empregatício de um homem que atuou por oito anos como síndico e um conjunto residencial, membro relator do Tribunal Regional do Trabalho do Rio Grande do Sul (TRT-RS) contribuiu para este debate afirmando que “o síndico exerce uma atividade peculiar de administração e representação do condomínio, conforme o artigo 1.347 do Código Civil e os diversos dispositivos previstos na Lei nº 4.591/64: não é admitido como empregado, mas eleito ou escolhido pela assembleia geral para exercer um mandato”.

O raciocínio do magistrado foi complementado com o argumento de que não se trata de um trabalho subordinado nos moldes da CLT, mas de um trabalho autônomo exercido com a discricionariedade que lhe é própria e em conformidade com a lei e a convenção do condomínio, sendo importante frisar ainda que as principais atribuições do síndico decorrem de lei e não propriamente de um contrato de trabalho.

**REMUNERAÇÃO** - Apesar de não ser considerado um funcionário do condomínio, muitos síndicos recebem por exercerem o cargo. Isso é ilegal? Não, des-



de que a previsão para esse pagamento conste na convenção condominial, como item específico para o tema (é obrigatória a aprovação e assinatura de 2/3 dos condôminos para entrar em vigor). É o que explica o advogado Adriano Dias da Silva, especialista em Direito Empresarial e Tributário.

De acordo com ele, a lei não traz regulamentação sobre isenção da cota condominial ou recebimento de pro labore pelo síndico (a tal bonificação mensal em dinheiro), tampouco há consenso sobre qual seria um “piso” ou “teto” razoáveis para o bônus, mas normalmente a cifra fica em torno de

**A lei não traz regulamentação sobre isenção da cota condominial ou recebimento de pro labore pelo síndico**

dois a três salários mínimos. Segundo o jurista, apesar da legislação ser omissa, havendo concordância por parte da assembleia, é legal destinar esse dinheiro ao síndico como retribuição a seus préstimos, dedicação de tempo e atenção aos interesses coletivos.

**ROTATIVIDADE** - Outra característica do cargo de síndico que o distingue e contribui para distanciá-lo das características de um emprego formal é a obrigatoriedade de ser eleito para tal e, eventualmente, haver alternância neste posto. Nesse sentido, é válido lembrar que o Artigo 1.347 do Código Civil prevê um prazo para a renovação do mandato não superior a dois anos. Esse é o tempo máximo que pode durar um mandato e após esses 24 meses deve haver a convocação de uma assembleia para a substituição ou manutenção do síndico.

\*Jornalista

> **Manutenção** por Cecília Lima

# Mola hidráulica amortece impacto sobre portas

**Você já teve a desagradável experiência de se chatear com o barulho de portas batendo, seja por ação do vento ou mesmo pelo descuido de quem passa através delas? Nos prédios corporativos, comerciais e também residenciais, em que há um alto fluxo de pessoas entrando, saindo e se deslocando entre cômodos, essa questão pode se tornar um problema que vai para além do incômodo com o ruído.**

**P**ortas de diferentes materiais, como madeira e derivados, metálicas e principalmente de vidro, têm sua durabilidade significativamente reduzida quando expostas ao impacto de batidas bruscas com frequência. Além de produzir danos estéticos e funcionais, no caso das portas de vidro há o acréscimo do risco de quebra e estilhaçamento, o que pode resultar em possíveis acidentes. Desse modo, podemos dizer que os tais fechamentos “abruptos” causam prejuízo ao condomínio, pois ao reduzir a vida útil da porta, haverá a demanda de troca dela mais precocemente.

Para contornar esse problema, é possível recorrer a uma estratégia de “amortecimento” de impactos. Nesse sentido, as molas hidráulicas são uma boa opção de investimento para evitar o desgaste e o barulho excessivo causado pelas “batidas de porta”, seja na entrada do *hall* principal, entrada de blocos, porta de salão de festas, entre outros locais de passagem. Além da proteção contra batidas perigosas, esse sistema pode ofertar também outras funcionalidades, tais como fechamento automático, controle da velocidade do fechamento e trava para manter a porta aberta em 90 graus, caso necessário.

**COMO ESCOLHER?** – A escolha da mola ideal deve obedecer, primeiramente, a uma regra básica: é essencial dimensionar a porta na qual ela será instalada, pois quanto mais pesada, mais força a mola deverá ter para garantir um amortecimento eficaz. De modo geral, os modelos disponíveis variam de 25 a 85 quilos. Logo, é importante que o comprador selecione modelos compatíveis com as portas que irão atender, para que não haja tração de mais nem de menos.

Outro detalhe a observar é o local de instalação: há molas hidráulicas aéreas (que são fixadas na parte de cima da porta) e há as molas que ficam na base, essas frequentemente usadas em portas de vidro (próximas ao piso). Os preços praticados no mercado são extremamente variados, já que os modelos também variam de acordo com o material da por-



Uma porta com a mola ideal, traz segurança e conforto para os moradores

ta em questão, a força, a marca e tecnologia empregada. É possível encontrar valores que vão desde R\$ 100,00 até R\$ 2.000,00.

**CUIDADOS** – A instalação de molas hidráulicas em locais estratégicos traz benefícios, entretanto é preciso lembrar que a função que ela executa de retardar o fechamento da porta pode ser maléfica em algumas circunstâncias. Nesse contexto, cabe ao síndico, especialmente, ser orientado e saber orientar os condôminos em relação a duas situações.

Em se tratando de porta com acesso ao ambiente externo é importante que a pessoa que atravessou se certifique do fechamento para evitar que um invasor aproveite o intervalo de fechamento da porta para adentrar sem permissão. A outra situação especial diz respeito às portas corta-fogo, equipamentos de segurança contra incêndio, as quais fecham passagens de rota de fuga, não devem ter mecanismos que atrasem o fechamento. Os moradores devem ser esclarecidos de que essas portas devem ficar permanentemente fechadas.

Jornalista

**Além da proteção contra batidas perigosas, esse sistema pode ofertar também outras funcionalidades, tais como fechamento automático**

**PORTAS BLINDEX**  
**MOLAS E FECHADURAS P/BLINDEX**  
**CONSERTOS, MANUTENÇÃO E PEÇAS**  
**SERVIÇO RÁPIDO E GARANTIDO**



**(31) 3392-9667** **98895-8610 / 99692-9667**

## O seu Condomínio está em conformidade?

**Informação e conhecimento fazem toda a diferença na gestão do condomínio.**

A legislação condominial é um emaranhado de leis, normas e diretrizes técnicas nas esferas federal, estadual e municipal, e sua fiel observância é fundamental para a legalidade e o regular funcionamento das unidades autônomas e das áreas comuns de um condomínio, seja ele comercial, residencial ou misto.

Via de regra, o síndico não recebe prévio treinamento e capacitação para bem exercer suas atribuições, passando simplesmente a reproduzir as atividades rotineiras que o seu antecessor fazia, sem entender as nuances e complexidades que o cargo representa. É importante frisar que a inobservância à legislação pode, inclusive, implicar na imposição de penalidades cíveis e criminais ao gestor que deixar de observar a legislação.

Nesse sentido, é fundamental a Assessoria Jurídica na gestão de um condomínio, analisando as questões legais complexas que se apresentam, além de apoiar e fundamentar as decisões do síndico e da assembleia geral. A Assessoria Jurídica também dará o suporte necessário à celebração de contratos, notificações relativas a desacordos comerciais, infrações, multas e outras sanções, podendo, quando se fizer necessário, comparecer às assembleias para esclarecer dúvidas e questionamentos, além de dar pareceres orais e formais sobre os assuntos de interesse do condomínio.

E, assim como em qualquer instituição, o gestor, além de zelar pelo bom funcionamento do condomínio, deve cuidar para que os demonstrativos contábeis guardem fidelidade à situação econômico-financeira. Embora a legislação tenha simplificado a gestão contábil para os condomínios, desobrigando-o da apresentação de alguns documentos e demonstrativos, o síndico deve manter organizados todos os registros de entrada e saída e cada lançamento deve ser comprovado pela documentação hábil relacionada àquele fato. Por isso, ter uma Assessoria Contábil faz toda a diferença, evitando embaraços fiscais, além de multas e cominações diversas.

A nossa Equipe Técnica, formada por profissionais competentes, experientes e comprometidos com a eficiência e a eficácia da Gestão Condominial, oferece a você, síndico e condômino, a verificação e a análise detalhada das atividades, dos processos e da documentação pertinente à regularidade fiscal e legal do condomínio, dando o adequado direcionamento para a regularização de situações não-conformes e estabelecendo padrões para a mitigação de riscos.

**Esperamos o seu contato!**

**Gestão - Assessoria Contábil**  
**Assessoria Jurídica - Regularização de Imóveis**

**belmiroparanhos&associados**  
 Inovação em Gestão de Negócios

**(31) 99644.6200**

**belmiroparanhos.associados@gmail.com**

**VOCÊ GOSTARIA DE TER MAIS FACILIDADE PARA ACHAR A MELHOR EMPRESA E PROFISSIONAL PARA O SEU CONDOMÍNIO?**

**Agora você tem! Aí, na palma da sua mão!**

**É o ClassiZap! O classificados do Jornal do Síndico.**

**Um jeito prático e ágil para você resolver problemas e encontrar soluções para o seu condomínio aí, direto no seu celular.**

**Quer experimentar?**

**Envie sua solicitação para o nosso número de whatsapp: (31) 98481-7642**



> **Finanças** por Cecília Lima com assessoria

# O LED certo para o seu condomínio

A tecnologia "Light-Emitting Diode" já não é exatamente uma novidade para os brasileiros. Há muitos anos ela chegou ao mercado nacional na forma das conhecidas lâmpadas LED (iniciais do sistema microeletrônico) e foram conquistando os usuários com promessas de alta durabilidade aliada a eficiência, e consequente maior economia. Apesar de ser vendida a um preço superior aos incandescentes ou fluorescentes, os modelos do tipo LED se consolidaram, estando presentes na iluminação de grande parcela de edifícios comerciais e residenciais.

Porém, será que ter uma ideia genérica de que lâmpadas LED são mais "econômicas" é o suficiente para fazer uma boa escolha para quem está pensando em poupar dinheiro na conta de energia? É preciso mais informações para se tomar decisões assertivas na hora de optar pelo melhor para o condomínio. Saiba o jeito certo de escolher essas lâmpadas e faça o melhor investimento com os recursos disponíveis.

A falha mais comum na hora de fazer uma opção é tentar aplicar para as lâmpadas do tipo LED o mesmo parâmetro usado para outros tipos. Acontece que, no passado, muitos usuários se baseavam apenas no Watts, que é uma unidade de potência, na hora

de adquirir seu modelo fluorescente ou de filamento. O Watt (W), entretanto, corresponde à quantidade de energia que uma lâmpada consome, mas isso não tem relação com a quantidade de luz que ela produzirá.

**LÚMEN** - A lógica da compra deve se basear em saber o quanto a lâmpada vai iluminar, gastando menos energia possível. Essa capacidade de iluminação, ou seja, a quantidade de fluxo de luz que a lâmpada vai emitir é expressa em Lúmen (lm) e deve, portanto, ser o principal critério de escolha. Em outras palavras, pode-se obter uma mesma intensidade de iluminação com lâmpadas de diferen-

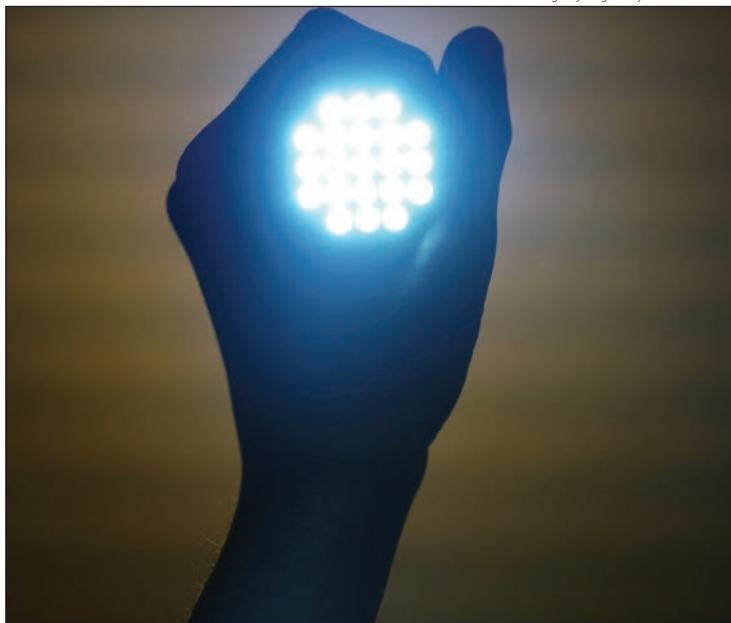


Image by Engin Akyurt from Pixabay

tes potências. Por exemplo: uma incandescente de 60w corresponde a uma fluorescente compacta de 15w, que por sua vez equivale a uma LED de 9w.

Dentre as três, quem ganha a batalha? Um comprador desavisado, sem a devida instrução talvez escolhesse a primeira, por acreditar que ela ilumina mais, mas esta não é uma boa

**Vale a pena gastar alguns minutos a mais na hora das compras para fazer as escolhas certas e assim obter melhor investimento financeiro**

alternativa. Todos os modelos citados no exemplo proporcionam fluxo luminoso semelhante, mas é justamente a de menor potência que faz com que as LED tenham a melhor eficiência luminosa. Isso só é possível, pois atualmente existe tecnologia capaz de proporcionar um produto que oferta quantidade de luz maior sem que isso necessariamente esteja atrelado ao consumo de maior potência.

Em síntese, ao comparar duas lâmpadas com a mesma potência, a mais vantajosa é a que oferecer mais lúmens. Uma dica é observar o rendimento luminoso, o qual indica quantos lúmens são produzidos a cada Watt de energia consumido. Quanto maior o valor, mais vantajosa é a lâmpada. As informações de potência (Watt), emissão de luz (lúmen), bem como comparativos entre modelos fluorescentes e incandescentes constam nas embalagens das lâmpadas LED. Vale a pena gastar alguns minutos a mais na hora das compras para fazer as escolhas certas e assim obter melhor investimento financeiro.

\*Jornalista

>> **Segurança** por Cecília Lima

# Sprinklers são aliados no combate a incêndios

De acordo com o Instituto Sprinkler Brasil, de janeiro a dezembro de 2020 foram contabilizadas 1.244 ocorrências de incêndios estruturais noticiadas pela imprensa. Desde 2012, a instituição monitora as notícias sobre esse tipo de incêndio e, mesmo assim, estima-se que os números apurados correspondam a menos de 3% da quantidade real de eventos. Isso se deve, em parte, ao fato de no Brasil não ser feita uma divulgação de dados oficiais, o que restringe a elaboração e implementação de políticas públicas para o enfrentamento deste problema nas edificações.

Primeiramente, é importante compreender como se dá a origem do incêndio acidental. Especialistas falam no chamado "tetraedro do fogo", modelo formado por quatro elementos básicos que, dentro de um contexto, propiciam a ocorrência do sinistro. São eles: o combustível (substância que possa sofrer queima); o comburente (atua junto ao combustível na propagação do fogo); a fonte de calor (confere energia de ativação para iniciar combustão) e, por fim, a reação em cadeia (alimenta ciclo contínuo de sustentação do incêndio).

**GATILHOS** - Dentro do condomínio, pequenas atitudes aparentemente "inocentes" podem servir de gatilho para desencadear processos que irão favorecer um incêndio. Portanto, a conscientização dos indivíduos é um passo importante da prevenção. Exemplos cotidianos disso são: o descuido com manuseio de botijões de gás, fornos e fogões, o descarte de bitucas de cigarro acesas, a sobrecarga elétrica quando um morador coloca vários eletrodomésticos na mesma tomada e outras famosas "gambiarras" que de inocentes nada têm, pelo contrário, são altamente perigosas.

Além de educar os moradores e, na medida do possível, treiná-los com a formação de uma Brigada de incêndio, uma forma eficaz de evitar incidentes com fogo em edificações complexas é investir em detecção e combate precoce. Nesse sentido, o *sprinkler* é usado com sucesso para a finalidade de combater um incêndio estrutural. Ele se assemelha a um "chuveirinho", consistindo em um sistema de jatos de água ligados a um bombeamento hidráulico. O acionamento deles geralmente acontece quando suas ampolas ou bulbos de vidro se rompem devido à elevação da temperatura provocada pelo fogo.

**NBR** - A norma brasileira que regulamenta a instalação dos sistemas de chuveiros automáticos é a NBR 10897:2014, a qual estabelece os requisitos mínimos para o



Foto de Bruchin Noeka no Pexels

Sistema é uma garantia de segurança nos condomínios

projeto e a instalação de sistemas de proteção contra incêndio por *sprinkler*. No entanto, é necessário observar o que dizem as normas do Corpo de Bombeiros de cada estado, em particular, pois essas prevalecerão.

Em Santa Catarina, por exemplo, o Corpo de Bombeiros exige o sistema de *sprinklers* para edifícios residenciais acima de 100 m de altura descendente. Já em São Paulo não há exigência de *sprinklers* para edifícios residenciais. É válido salientar, todavia, que, embora quem defina a necessidade de um equipamento de segurança contra incêndio sejam os Bombeiros e os chuveiros automáticos ainda não sejam obrigatórios na maioria dos estados, esse equipamento tem potencial de ofertar maiores garantias à integridade física de condôminos e também à estrutura dos condomínios, sendo então um investimento em segurança.

\*Jornalista

**SERVIÇO:** Para mais informações sobre combate a incêndio, consulte a Previna Segurança contra Incêndios— 99600-1133

**É necessário observar o que dizem as normas do Corpo de Bombeiros de cada estado**

> **Administração** por Simone Gonçalves

# Vai candidatar-se a Síndico?

Foto de Christina Morillo no Pexels

**Para ser Síndico de um condomínio são necessárias algumas habilidades e, principalmente, ter conhecimento sobre a função. Mas, por onde começar?**

Sabemos que o síndico é o representante legal do condomínio e escolher aquele que estará à frente da gestão condominial não é tarefa simples para os condôminos, já que uma administração ineficiente pode trazer caos ao condomínio. Por isso, se você pretende candidatar-se a síndico do seu condomínio ou atuar como síndico profissional é preciso conhecer bem a função para a qual está se candidatando.

Dispõe o artigo 1.347 do Código Civil que “A assembleia escolherá um síndico, que poderá não ser condômino, para administrar o condomínio, por prazo não superior a dois anos, o qual poderá renovar-se”. É fundamental conhecer a convenção condominial, pois nela também constam as regras para a eleição de síndico.

Porém ainda não é o bastante, você também precisará buscar entender os principais requisitos para ser síndico, de acordo com o perfil do condomínio ao qual está se candidatando.

**COMO COMEÇAR?** - O trabalho do síndico, seja ele morador ou profissional, é fundamental para a vida condominial. É notório que não é fácil o convívio de diversas pessoas num mesmo local, por isso o síndico deve sempre buscar tornar o ambiente coletivo o mais agradável e pacífico possível.

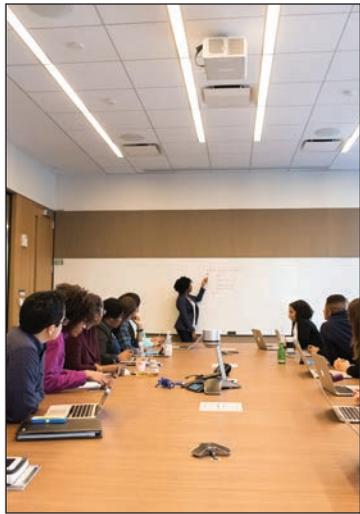
Dessa maneira, para exercer tal função, dentre outros, é indispensável, além de conhecer a legislação, ter muita dedicação, cuidado e disponibilidade de tempo.

O Síndico é o responsável pela administração do condomínio assim, antes de candidatar-se, é essencial você entender as obrigações legais que a função engloba.

Conforme legislação, dispõe o artigo 1.348 do Código Civil que compete ao Síndico:

*I - convocar a assembleia dos condôminos;*

*II - representar, ativa e passivamente, o condomínio, praticando, em juízo ou fora dele, os atos necessários à defesa dos interesses comuns;*



*III - dar imediato conhecimento à assembleia da existência de procedimento judicial ou administrativo, de interesse do condomínio;*

*IV - cumprir e fazer cumprir a convenção, o regimento interno e as determinações da assembleia;*

*V - diligenciar a conservação e a guarda das partes comuns e zelar pela prestação dos serviços que interessem aos possuidores;*

*VI - elaborar o orçamento da receita da despesa relativa a cada ano;*

*VII - cobrar dos condôminos as suas contribuições, bem como impor e cobrar as multas devidas;*

*VIII - prestar contas à assembleia, anualmente e quando exigidas;*

*IX - realizar o seguro da edificação.”*

Os parágrafos 1º e 2º ainda dispõem que “poderá a assembleia investir outra pessoa, em lugar do síndico, em poderes de representação”. Bem como que “o síndico pode transferir a outrem, total ou parcialmente, os poderes de representação ou as funções administrativas, mediante aprovação da assembleia, salvo disposição em contrário da convenção”.

**SUPORTE** - Veja que no caso do parágrafo 2º, o síndico, apesar de ser o representante legal do condomínio, poderá contar com um suporte extra para auxiliar sua gestão e tomadas de decisões. O trabalho do síndico é essencial à vida condominial sendo que o exercício desta função está cada vez mais complexo, o que consequentemente gera maiores responsabilidades. Logo, é importante dividir atividades na gestão do seu condomínio, seja com o subsíndico, zelador, gerente predial, administradora, etc...

Como se vê, antes de preparar sua proposta para concorrer a função de síndico, é preciso ter conhecimento da complexidade dessa função.

Mas, se você já buscou conhecimento e entende estar habilitado para exercer função, chegou a hora de apresentar sua proposta ao condomínio.

A votação será realizada em assembleia geral ordinária, convocada especialmente para este fim, geralmente, com a prestação de contas do atual síndico e orçamentos previstos para o novo gestor.

É essencial que o síndico seja uma pessoa qualificada para atender as demandas do condomínio, além de manter uma comunicação objetiva buscando um bom relacionamento com moradores e funcionários.

E lembre-se sempre, não basta ser eleito, o síndico é responsável por planejar, organizar e manter a ordem e segurança do condomínio que o elegeu.

\*Advogada e colaboradora do Jornal do Síndico

**É essencial que o síndico seja uma pessoa qualificada para atender as demandas do condomínio**



**LUGAR e ESPAÇO**

**Falta de espaço?**  
Somos a solução

LOCAÇÃO DE BOXES:

Documentos, Equipamentos, Móveis, Estoques e outros.

Entre em contato e conheça nossas soluções.

(31) **3411-6166** ☎ (31) **98364-6891**

RUA MAGNÓLIA 479 CAIÇARAS

## Crise hídrica: saiba como se proteger e minimizar os efeitos



**O Brasil enfrenta a maior seca dos últimos 90 anos, com a crescente preocupação em relação ao desabastecimento de água e de energia em todo país, devido à matriz energética nacional ainda contar predominantemente (63,8%) com as usinas hidrelétricas.**

Para garantir que sua casa, seu condomínio e seu negócio não sofram com os impactos da crise hídrica, algumas medidas tecnológicas e de rápida implantação podem ser realizadas, contratando uma empresa especializada, reconhecida pelo atendimento e serviços de qualidade.

Veja como trazer eficiência hídrica e energética para seu imóvel e valorizar seu patrimônio, mesmo durante a crise:

### 1. Individualização de água

A medição individualizada estimula a economia de água, reduzindo o desperdício e contribuindo com o meio ambiente. Além disso, a partir da adoção dessa medida de eficiência hídrica, as contas passam a refletir o real consumo das unidades.

### 2. Implementação de painéis solares

Seja em áreas rurais ou urbanas, a produção de energia solar contribui com a autonomia dos imóveis, em relação à distribuidora de eletricidade. Com equipamentos de última

geração, é possível captar a radiação mesmo nos dias nublados e converter em energia, armazenando-a em baterias para o uso noturno.

### 3. Automação e instalação de sensores

A Internet das Coisas possibilita o uso da tecnologia em benefício da redução do consumo de recursos, como água, eletricidade e tempo. Por meio de processos inteligentes, mantêm-se a temperatura e a iluminação adequadas aos ambientes, regas de jardins, entre muitas outras operações.

Certificada pelo maior programa de individualização do país, o ProAcqua da Sabesp, a IouUtility desenvolve projetos, com tecnologia de ponta, voltados para a eficiência hídrica e energética em todo país.

Solicite um orçamento pelo comercial@ioutility.com.br ou pelo site www.ioutility.com.br



**IouUtility**  
Internet of Things Solutions

✉ comercial@ioutility.com.br 🌐 www.ioutility.com.br

☎ (031) 98658-5986 📷 @ioutility

**Atendimento em todo Brasil**



**GOUVÊA SOCIEDADE DE ADVOGADOS**  
OAB/MG Nº 3.932

**Advocacia Especializada em Direito Condominial**

- COBRANÇAS EXTRAJUDICIAIS E JUDICIAIS
- AÇÕES E DEFESAS JUDICIAIS
- ELABORAÇÃO E ATUALIZAÇÃO DE CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO E REGIMENTO INTERNO com o objetivo de reduzir a INADIMPLÊNCIA conforme Código Civil e Código de Processo Civil.
- PARTICIPAÇÃO EM ASSEMBLEIA
- PARECER E CONSULTORIA JURÍDICA

**(31) 3226-9074**

www.gouveadv.com.br | contato@gouveadv.com.br

# Classíndico

## ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS



■ Administração personalizada  
■ Assistência jurídica  
■ Contratação de pessoal  
■ Participação em assembleias  
■ Planejamento anual

**DR. JAIRO RIBEIRO COSTA**  
Advogado especialista em condomínios

**3287-2015**

Avenida Cristovão Colombo, 519 conj. 1006/1007 - Savassi  
www.ourovelhoadm.com.br

**Administradora de Condomínios**

COBRANÇA CONTABILIDADE FINANCEIRO JURÍDICO, PESSOAL SÍNDICO PROFISSIONAL

**Triunfo** Mais de 20 anos no mercado

www.administradoratriunfo.com.br  
Av. do Contorno 6594, 7º andar Savassi

**(31)3500-2945**



Administração de condomínios  
Sindico profissional  
Serviços de manutenções  
Participação em assembleias  
Empresa com 12 anos no mercado

**CLASSE A** administradora e conservadora

**3241-1283 / 99177-1451**  
www.conservadoraclassea.com.br

CONSERVADORA



**39 Anos de Referência, no Mercado de Conservação e Limpeza!!!**

Desde 1981 fazendo História.

**PROFISSIONAIS TREINADOS PARA REALIZAR SERVIÇOS DE CONSERVAÇÃO. TERCEIRIZE O SERVIÇO DE LIMPEZA !!**

Rua Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
**3411-4727 / 31 98476-2623**  
www.metodica.com.br

**Não coloque seu condomínio em risco**

GESTÃO DE DOCUMENTOS • ORGANIZAÇÃO DE ARQUIVOS • DIGITALIZAÇÃO

**ORGANIZAÇÃO**  
EFICAZ DE ARQUIVOS LTDA

**(31) 3272-5899 / 9.9956-1630 / 9.9557-9382**  
www.organiz.com.br / organiz@organiz.com.br



ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO  
• CONSERVADORA • PORTARIA  
• PORTARIA REMOTA • ZELADORIA  
• SÍNDICO PROFISSIONAL  
• VIGILÂNCIA ELETRÔNICA

**ELLO SERVICE**  
Terceirização de Serviços

www.elloservice.com.br  
**3032-8207 / 99932-2681**



**ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIOS**

**(31) 99969-7470**  
www.sindifacilmg.com.br  
sindifacil@gmail.com

## ADVOGADOS



**ASSESSORIA JURÍDICA PARA CONDOMÍNIOS**

- Convenções • Regimento Interno
- Participação em Assembleias
- Cobranças

Dr. Carlos Eduardo Alves de Queiroz  
**(31) 3271-7200 / 99982-0682**  
www.queirozeneder.com.br / email: carlosadv@newview.com.br



Advocacia especializada em Direito Imobiliário: assessoria a condomínios, elaboração de convenção e contratos, locação, compra e venda, usucapião, Regularização de Imóveis.

**KÊNIO PEREIRA**  
SOCIEDADE DE ADVOGADOS

Av. Contorno, 6.920 - 1º andar - Bairro Lourdes  
Tel. 31 - 2516-7008 - kenlo@kenloperelraadogados.com.br

## ADVOGADOS

**Dra. Irene**  
ADVOGADA ESPECIALISTA EM CONDOMÍNIOS

ASSESSORIA A CONDOMÍNIOS • COBRANÇAS  
ELABORAÇÃO DE CONVENÇÃO E REGIMENTO INTERNO

Av. Augusto de Lima, 407, sala 507, Centro-BH – advocaciafernandes.iv@gmail.com  
**98842-6498**

**eld** E. Lucas Diniz  
advocacia consultiva

- Cobrança e Execução de Taxas de Condomínio;
- Consultorias Jurídicas;
- Participação em Assembleias;
- Alteração de Convenção e Regimento Interno.

(31) 3245-2510  
(31) 98892-7710  
eld@eldadvocacia.com.br

**SAVIO MARES** ADVOCACIA TRABALHISTA

- Assessoria a condomínios
- Regularização de empregados
- Alteração de convenção e regimento interno
- Participação em assembleias

Rua Mato Grosso, 539/Conj. 702  
**3292-7739/98744-5766** (oi)  
**99106-1304** (tim) whatsapp  
saviomares@hotmail.com



**GOUVÊA ADVOGADOS**

Cobranças Administrativas e Judiciais;  
Adequação de Convenção e Regimento Interno;  
Participação em Assembleia;  
Elaboração de Ações e Defesas Judiciais

Av. Álvaro Cezal, 510 - Lourdes  
www.gouveaadv.com.br  
contato@gouveaadv.com.br

**3226-9074**



**Flávio Delaqua** - Advogado

Direito Imobiliário - Família - Sucessões

**(31) 98828-0705**

Av. Augusto de Lima, 1800 - sala 205 - Barro Preto

## AVCB - PROJETO COMBATE A INCÊNDIO



**Previna Segurança contra incêndio**

12 anos de experiência

- Obtenção de AVCB • Elaboração de laudos
- Treinamento de Brigadas • Teste de estanqueidade
- Elaboração e aprovação de projetos junto ao CBMMG

**99600-1133**  
**3515-2087**  
andre@previnaprojetos.com

## BOMBAS



**CONTRATO DE MANUTENÇÃO PLANTÃO 24 HORAS**

Atendimento de urgência e especializado para condomínios  
www.paraisodasbombas.com.br  
BOMBAS D'ÁGUA - MOTORES ELÉTRICOS  
SAUNA - PRODUTOS PARA PISCINAS

**(31) 3270-9633**  
AV. DO CONTORNO 11.434 CENTRO / BH



**Conserto e Vendas de Bombas, Motores, Quadro de Comando e Compressores**

Contrato de manutenção  
Assistências Técnica em condomínio com urgência

Fone: **3271-2665** **3272-3865** **PLANTÃO 24 HORAS**  
**31 99983-1021**



**ATUAL BOMBAS**  
ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM CONDOMÍNIOS

VENDA E REFORMA DE BOMBAS, QUADRO DE COMANDO, IMPERMEABILIZAÇÃO E LIMPEZA EM CX. D'ÁGUA E CONTRATO DE MANUTENÇÃO.

**(31) 3201-2786 - Plantão 24 h - 9 8606-2154**

## BOMBAS



**BH BOMBAS HORIZONTE**

Vendas e consertos de bombas elétricas, Motores, compressores, Quadro de comando

ASSISTÊNCIA A CONDOMÍNIO COM URGÊNCIA  
**2526-5250 / 3201-0552**

## CFTV - CÂMERAS DE SEGURANÇA



**www.yescftv.com.br**

Central de Negócios (31) 3377-2913

Vendas e Manutenção  
Alarques - Câmeras de Segurança  
Cerca Elétrica - Concertina - Controle de Acesso  
Interfone - Vídeo Porteiro

Somos Especialistas em Condomínios  
**Yes CFTV - Quem conhece, confia !!!**



**GH Telecom** VENDA, INSTALAÇÃO e MANUTENÇÃO

Segurança Eletrônica

**Interfonia Condominial e Residencial**

- Câmera de Segurança • Motor de Portão (abertura/fechamento de 06 a 10 segundos) • Segurança eletrônica em geral

**3582-5826** **98865-5824**  
www.ghtelecom.net.br  
ghtelecomunicacoes@hotmail.com



**ADAIR INTERFONES**

Antenas - CFTV - Interfones  
Condominial Intelbras - HDL - Sem Fio - Sistemas de segurança eletrônica - Aterramento

**(31) 3072-4400/99105-4219**  
adairricardo@hotmail.com @adair\_ricardo

CONTROLE DE ACESSO



**INTERPRIS**

Portão - Interfone - Circuito Fechado  
Fazemos contrato de manutenção

- CFTV/Alarques;
- Cerca Elétrica;
- Portão Eletrônico;
- Fechadura em geral/Interfone.

**(31)3492-2465 / (31)9.9953-0839**  
interpris@hotmail.com / www.interpris.com.br



**HL Interfones Ltda.**

VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

- Alarques • Serralheria
- Portões Eletrônicos
- Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina

**3462-6867 | 3411-2797**  
www.hinterfones.com.br

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA



**COMINA**

17 anos de mercado

- Portaria • Limpeza
- Conservação • Administração de condomínio

**www.comina.com.br**

**(31) 3463.2399 / 99982.1353**



Portaria Social 24h | Limpeza e Conservação  
Vigia de Obra | Vigia Patrimonial | Manobrista  
Recepcionista | Mão de obra especializada

**À frente em Facility Service**

**31 3503-1212**  
www.jbconservadora.com.br  
/jbconservadora

Av. do Contorno, 4624 - Funcionários

## CONSERVAÇÃO E LIMPEZA

**ROCHE TERCEIRIZAÇÃO DE MÃO DE OBRA**



**ROCHE**  
SOLUÇÕES EM MÃO DE OBRA

ALTO ÍNDICE DE SATISFAÇÃO DOS CLIENTES

Limpeza e conservação • Portaria, Vigia • Jardinagem  
Zeladoria • Mão de obra especializada para empresas e condomínios

**(31) 3283-4646**  
www.rocheservicos.com.br

**DMX** Terceirização de Serviços

**LIMPEZA E CONSERVAÇÃO**  
PORTARIA / ZELADORIA / JARDINAGEM  
ADMINISTRAÇÃO DE CONDOMÍNIO

NOVO FORMATO DE ATENDIMENTO, FOCADO NO MELHOR CUSTO BENEFÍCIO.  
BUSCANDO INOVAÇÃO NA EXECUÇÃO DO TRABALHO E PROXIMIDADE COM CLIENTE.

www.grupodmx.com.br **31-3657-5861**

**SEVEN CLEAN**

Há sete anos fornecendo mão de obra qualificada para seu condomínio.  
Portaria, zeladoria, limpeza, jardinagem.

www.7clean.com.br  
**(31) 3072-1086 (31) 99184-1008**

## CONSULTORIA TÉCNICA EM ENGENHARIA

**AZEVEDO PERÍCIAS - ESPECIALIZADA EM CONSULTORIA PARA CONDOMÍNIOS**  
Atua nos Segmentos: Laudos e Vistorias; Manutenção e Reforma Predial

- Vistoria de Inspeção e Diagnóstico do Estado de Conservação da Estrutura
- Definir Prioridades na Reforma / Plano de Obra / Supervisão, Acompanhamento e Fiscalização de Obra com ART - Regularização: Aprovação / Certidão de Baixa
- Laudo de Estabilidade e Risco junto à PBH / Defesa Civil - Vícios Construtivos

azevedopericias@gmail.com  
Antônio Azevedo Santos - Engenheiro Civil / Perito - Inscrição no CREA / IBAPE  
**(31) 3142-2030 / 9.9996-1955 / 9.9144-6620**

**Evandro Lucas Diniz**  
Engenheiro Civil

Perícias de Engenharia Civil  
Laudos de Inspeção Predial  
Plano de Manutenção Predial  
Projetos de Reforma Predial  
Assessoria na Contratação de Obras  
Acompanhamento Técnico de Obras  
Vistorias em Obras Executadas

**(31) 3245-2510 | 98892-7710**  
eldiniz.pericias@yahoo.com.br

**ANDRÉ MORTA DE SOUZA**  
ENGENHEIRO CIVIL

**ENGENHARIA CONSULTORIA PERÍCIA**

Inspeção Predial - Laudo de Vistoria Cautelar - Laudo de Estabilidade e Risco - Consultoria de Patologias - Assistência em Ações Judiciais - Vistoria de Entrega de Obras  
Engenheiro credenciado Crea-MG e Ibape-MG  
souza.pericias@yahoo.com **(31) 3225-1758** 99137-1350

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**CONSTRUTORA ALVES E MORAIS LTDA**

Reformas com Qualidade  
MAPEAMENTO E PATOLOGIA EM FACHADAS  
Revestimento - Impermeabilizações  
Hidráulica e Elétrica - Telhados - Pinturas

**(31) 3337-2880 / (31) 99797-2880**

**CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL**  
Engenharia de avaliação e perícia

**(31) 3241.1047**  
rimoura@rimoura.com.br

**ribeiro e moura**  
engenharia

Rua Domingos Vieira, 587 Sl. 1013 - Santa Efigênia

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**LACO**

**ENGENHARIA REFORMA PREDIAL**

**3422-4411**  
FINANCIAMOS SUA OBRA

**CONSTRUTORA JATO CLEAN** 3273-8048 99982-0947

LIMPEZA E IMPERMEABILIZAÇÃO DE FACHADAS.  
REVESTIMENTO DE FACHADAS/ PINTURAS.  
APARAFUSAMENTO DE GRANITO EM FACHADAS.  
VISTORIA EM FACHADAS/ REFORMAS PREDIAIS.

**PACTO** CONSTRUTORA Desde 2004

**CONSTRUÇÕES E REFORMAS EM GERAL**

**3337-4427**  
contato@pactoconstrutora.com.br  
www.pactoconstrutora.com.br

**VOLGEN Clean**

REFORMA E LIMPEZA DE FACHADA, PINTURA INTERNA E EXTERNA

Colaboradores especializados e devidamente certificados  
Garantia dos serviços prestados.

www.volgenclean.com.br  
**3332-6361 / 98429-3234**

**REFORMA PREDIAL**  
DIAGNÓSTICO DE FACHADAS DANIFICADAS

•LIMPEZA DE FACHADA •PINTURA •MURO DE VIDRO  
•PASTILHAMENTO•IMPERMEABILIZAÇÃO

**(31) 98712-2106/99471-1393**

**CONSTRUTORA REFORMAS PREDIAIS**  
**LINHARES DE CASTRO** 25 anos **3222-6500**  
www.linharesdecastro.com.br

**REFORMA PREDIAL**

**MC Engenharia** 23 ANOS

- Revitalização de fachadas
- Pinturas
- Impermeabilização
- Recuperação estrutural

**3296-8683** www.mc.eng.br

## CONSTRUÇÃO E REFORMA

**VIG ENGENHARIA**  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS PREDIAIS  
REFORMAS DE PASSEIOS DE ACORDO COM PBH  
Capacidade técnica comprovada através de obras executadas em órgãos públicos e privados.

**98386-7233/99937-1715**  
vigengenharia@gmail.com

**PB** 22 ANOS

**PINHO BRAGA** REFORMA PREDIAL

**ESPECIALIZADA EM FACHADA**  
CONSTRUÇÕES E REFORMAS  
IMPERMEABILIZAÇÃO  
PINTURAS EM GERAL

**99312-0049** WWW.PINHOBRAGA.COM.BR  
PINHOBRAGA@PINHOBRAGA.COM.BR

**OBRAS JÁ** Engenharia e Reformas Prediais

**Reforma, pintura e limpeza de fachada; Laudos periciais estrutural de fachada**

**Soluções Financeira para obras em condomínios**  
Financiamento, sem fiador, sem burocracia e com as melhores taxas do mercado!!!!

15 anos no mercado  
Conheça mais em: **2510-1447**  
www.obrasjabh.com.br

**GUIMARÃES**  
SOLUÇÕES CONSTRUTIVAS

**Excelência, esse é o nosso padrão**  
**Reforço Estrutural e Impermeabilização**

**3263-4065 / 99998-4872**  
Av. Raja Gabáglia, 3502 / 201  
guimaraessc.com.br

**REFORMAS PREDIAIS**  
REFORMAS EM GERAL INTERNA E EXTERNA

**31 3393-7234** 99915-9081-99618-2752  
www.jdreforasprediais.com.br / jdreforasprediais@live.com  
Dividimos o valor total da obra pra cada apt.  
Deus é fiel.

**CONHEÇA NOSSOS SERVIÇOS**

- REFORMAS PREDIAIS
- ACOMPANHAMENTO DE OBRAS
- PLANEJAMENTO E ORÇAMENTOS
- CONSULTORIA
- ENERGIA FOTOVOLTAICA
- PROJETOS ELÉTRICOS, HIDRÁULICOS, ARQUITETÔNICO E ESTRUTURAL

**FAÇA SEU ORÇAMENTO SEM COMPROMISSO**  
**JOTA MUNIZ** CONSTRUTORA  
JOÃO MUNIZ (31) 99875-6208  
PEDRO SOUZA (31) 97400-6058  
JOTAMUNIZCONSTRUTORA

# Classíndico

## CONSTRUÇÃO E REFORMAS

**REFORMA PREDIAL**

**J&L**  
ENGENHARIA E CONSTRUÇÃO LTDA

OBRAS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS  
- Restauração/Limpeza de fachadas  
- Pinturas / Revestimentos  
- Telhados em geral  
- Impermealização/Elétrica/Hidráulica

Luciana Gomes | Engenheira Civil  
CREA-MG 04000002558993  
José Egídio | Mestre de Obras

9 7567-5547 / 9 91675190

**CONFIAR**  
REFORMAS E PINTURAS

TRABALHAMOS COM SEGURANÇA  
TRANSPARÊNCIA E QUALIDADE EM  
REFORMAS E MANUTENÇÃO PREDIAL.  
VALORIZAMOS AINDA MAIS O  
SEU EMPREENDIMENTO

FINANCIAMOS A SUA OBRA

3624-6157 / 31 9 9941-8122  
VISITE NOSSO SITE: WWW.CONFIARRP.COM.BR

**Engtech**  
Engenharia e Perícias

REFORMAS PREDIAIS  
INSPEÇÃO PREDIAL  
LAUDOS DE PATOLOGIAS  
LAUDOS PERICIAIS  
PROJETO ESTRUTURAL

31 999499649  
www.engtechengenharia.com

REGULARIZAÇÃO DE IMÓVEIS (HABITE-SE)  
REGISTRO DA CONSTRUÇÃO NO CARTÓRIO  
PARCELAMENTO DO SOLO (DESMEMBRAMENTO)  
REGULARIZAÇÃO E PROJETO DE COMBATE À INCÊNDIO (AVCB)  
REFORMA PREDIAL

**(31) 99624 4685**

**PROGRAF - IS BRASIL LTDA**  
SOLUÇÃO PREDIAL

PINTURA DE FACHADA  
LIMPEZA DE FACHADA COM HIDROJATEAMENTO  
IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
CONSTRUÇÃO E REFORMAS DE TELHADOS  
SERVIÇOS DE SERRALHERIA  
EXECUÇÃO DE CAIXA DE GORDURA E ESGOTO

ENGENHEIROS: FERNANDO/LEANDRO CREA: MG138.996/D

**9 8982-7668**

**Conor**  
Construtora

CONSTRUÇÃO E REFORMA PREDIAL  
Executamos obras de pequeno, médio e grande porte

Projetos e execuções na área de Engenharia Civil

Orçamento sem compromisso

**99236-0049**

## CORRIMÃO EM AÇO INOX

Requite e segurança no seu condomínio

**FERREIRA ULHOA**  
ARTE EM METAIS

3462-4502

## DEDETIZAÇÃO

**SUPREMA**  
Controle de Pragas Urbanas Ltda.  
DEDETIZADORA E DESINTUPIDORA

CONTROLE DE PRAGAS - CAPINA QUÍMICA - LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA - REPELENCIA DE POMBOS E PARDAIS  
DESENTUPIMENTOS - HIDROJATEAMENTOS  
EXCELENCIA EM QUALIDADE E ATENDIMENTO

3352-4577 - 2564-0511 - 2567-4577 - 99222-4394

## DESENTUPIDORA

**DesentopBH**  
DESENTUPIDORA E DEDETIZADORA

Limpeza de caixa d'água / Limpeza de caixa de gordura c/ caminhão de sucção

Orçamento grátis

**4111-2000 / 99123-9635**  
www.desentopbh.com.br

**DM**  
DESENTUPIDORA MILLENIUM

Plantão 24h

DESENTUPIMENTO  
DEDETIZAÇÃO

**3412-5211/08000-300900**  
www.desentupidoramillennium.com.br

**DESENTUPIDORA CRISTAL**

Desentupimento de coluna predial, Esgotos, Vasos sanitários, pias e tanques

Limpeza de caixas de gordura, Caixas D'água e Detetização e

4102-2874/98011-9947 (oi) / 99241-4509 (Vivo)

## ELETRICISTA

**FHS**  
ELÉTRICA E SERVIÇOS

MANUTENÇÃO E INSTALAÇÃO ELÉTRICA

Serviços para instalações prediais e residenciais seguindo normas técnicas

**31 98671-5620**

## ELEVADORES

MANUTENÇÃO PREVENTIVA E CORRETIVA, MODERNIZAÇÃO E REFORMAS EM ELEVADORES

**CONTROL**  
ELEVADORES

Desde 1995

**3222-6685**

**JB**  
ELEVADORES

Manutenção preventiva e corretiva em elevadores  
Modernização e reformas em geral

elevadoresjb@gmail.com  
**3271-6909 / 3271-1803**

## ESPAÇO PARA ARMAZENAR

Lugar e Espaço tel. 3411-6166 veja anúncio na página 7

## EXTINTORES

**RIVAL DO FOGO**  
Desde 1989

**PROTEÇÃO CONTRA INCÊNDIO**

Manutenção e recarga em extintores de incêndio

Credenciada junto:  
Inmetro - Bombeiros/MG e Crea/MG

**3357-1000**  
comercial@rivaldofogo.com.br / www.rivaldofogo.com.br

## GÁS

**SUPERGASBRAS**

LEVE PARA CASA A SEGURANÇA DO BOTIJÃO DOURADO DA SUPERGASBRAS

GÁS DE QUALIDADE TEM NOME E PROCEDÊNCIA!

**SUPERGASBRAS** 0800 031 3032  
3374-3313

## IMPERMEABILIZAÇÃO

**IMPORTECMG**  
IMPERMEABILIZAÇÃO EM CONSTRUÇÃO CIVIL

REFORMAS E IMPERMEABILIZAÇÃO EM GERAL  
LIMPEZA E REPARO DE CAIXAS D'ÁGUA E RESERVATÓRIOS.

www.impertecmg.com / impertecmg@gmail.com

(31) 3637-3822  
9 8585 5285  
Eng. Ivan de Souza

## INDIVIDUALIZAÇÃO DE ÁGUA

**IouTility**  
Internet of Things Solutions

comercial@ioutilty.com.br  
www.ioutilty.com.br  
@ioutilty  
(031) 98658-5986

AMBIENTES INTELIGENTES E SUSTENTÁVEIS EM TODO BRASIL

Soluções tecnológicas de:

- Individualização de Água
- Individualização de Gás
- Implementação de Painéis Solares

## LIMPEZA DE CAIXA D'ÁGUA E GORDURA

**Cláudio Limpeza em Geral**

Limpeza de: Caixa d'água segundo normas da Copasa, Piscinas, Limpeza de passeio, Garagens etc...

**3141-6271 / 99859-5639**  
Se Deus é por nós, quem será contra nós

## LIMPEZA DE FACHADAS

**VOLGEN**  
Clean

**LIMPEZA E REFORMA DE FACHADA**

www.volgenclean.com.br  
**3332-6361 / 98429-3234**

# Classíndico

## MURO DE VIDRO



**MURO DE VIDRO**

Sua fachada moderna e com segurança

**FERREIRA ULHOA**  
ARTE EM METAIS

3 4 6 2 - 4 5 0 2

## PORTARIA



**ZELARE**  
PORTARIA E SERVIÇOS

**Zelando pela segurança dos seu Condomínio**

Portaria, fiscalização, Zeladoria e serviços terceirizáveis e muito mais!!!

R. Malacacheta, 150 - Carlos Prates  
31 34622033 / 31 99304-2086  
www.zelareservicos.com

## PORTARIA VIRTUAL



**Reduza em até 70% o custo do seu condomínio**

Portaria Monitorada e Portaria Autônoma + segurança + economia e aumento de padrão tecnológico para o condomínio.

**STAFF BRASIL**  
SOLUÇÕES EM SEGURANÇA

(31) 3327-4400 / 3327-5500  
99282-1446

Saiba mais em: [staffbrasil.com.br](http://staffbrasil.com.br)



**Khronos**

BH MAIS SEGURA COM KHRONOS

31 4062.5348

Av. Dom Orione, 180 - Pampulha, Belo Horizonte

## PORTAS BLINDEX



**PORTAS BLINDEX**

MOLAS E ELETROIMÃS

Atendimento imediato para portas batendo, estalando ou pegando.

Seguimos as medidas de prevenção contra covid

99155-4655 99506-1818

Portas Blindex tel. 3392-9667 veja anúncio na página 5

## PORTÕES ELETRÔNICOS



**QUALITRON**

QUALIDADE E TECNOLOGIA EM SEGURANÇA ELETRÔNICA

FAZEMOS CONTRATO DE MANUTENÇÃO COM PLANTÃO 24H

**SERVIÇOS DE SERRALHERIA E SOLDA ELÉTRICA**

A SATISFAÇÃO TOTAL DE NOSSOS CLIENTES É O NOSSO PRINCIPAL OBJETIVO!

VENDA INSTALAÇÃO E ASSISTÊNCIA TÉCNICA EM:

- CFTV HD 1080P- ACESSO REMOTO
- INTERFONIA DIGITAL
- PORTÃO ELETRÔNICO JET-FLEX
- CERCAS ELÉTRICAS E ALARMES

3 4 4 7 - 8 2 3 8



**HL Interfones Ltda.**

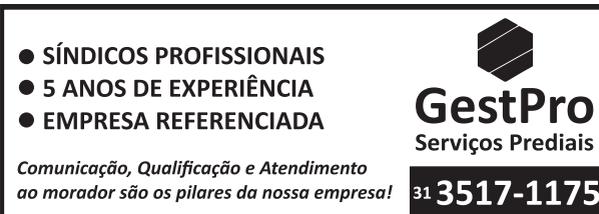
VENDA - INSTALAÇÃO - MANUTENÇÃO

- Alarmes • Serralheria
- Portões Eletrônicos
- Interfones • CFTV • Cercas Elétricas e Cerca concertina

3462-6867 | 3411-2797

www.hlinterfones.com.br

## SÍNDICO PROFISSIONAL



**GestPro**  
Serviços Prediais

- SÍNDICOS PROFISSIONAIS
- 5 ANOS DE EXPERIÊNCIA
- EMPRESA REFERENCIADA

Comunicação, Qualificação e Atendimento ao morador são os pilares da nossa empresa!

31 3517-1175



**Viver Bem**  
Sindico Profissional

A tranquilidade que seu condomínio precisa!

(31) 3789-6891 / (31) 98492-8910

contato@vbsindicoprofissional.com - @sindicomocio

Avenida General Olímpio Mourão Filho, 202 - Bairro Itapoá / Belo Horizonte/MG



**SINDIFÁCIL**  
Administração Imobiliária e Condomínios

**SÍNDICO PROFISSIONAL**

(31) 99969-7470

www.sindifacilmg.com.br  
sindifacil@gmail.com

## TELHADOS



**NEVES CALHAS**

Especializada em Construção e reforma de Telhados

Orçamentos sem compromisso.

3625-1978 / 3624-2895

www.nevescalhas.com.br



**LIGUE TELHADOS:**

3432-7162/99705-5731

**FORTE CARAJAS**

construindo com tecnologia, segurança e alto padrão de qualidade

## UNIFORMES



**CRISTINA UNIFORMES**

LINHA COMPLETA DE UNIFORMES PARA PRÉDIOS RESIDENCIAIS E COMERCIAIS

Uniformes de pronta entrega (31) 3 2 2 2 - 2 2 5 0

www.cristinauniformes.com.br

## VAZAMENTO



**AQUEDUTO66**  
ESPECIALISTAS EM VAZAMENTOS

Problemas com vazamentos, infiltrações ou conta alta de água?

Precisão e garantia de resultados em inspeções não destrutivas.

**Nós da Aqueduto66 temos a solução!**

www.aqueduto66.com.br

(31) 3694-3028 e (31) 9 96107003

# Informação de qualidade você encontra também, no



# YouTube

Acesse o canal do Jornal do Síndico

> **Observatório** por Kênio Pereira de Souza

# "Puxadinho" não pode prejudicar vizinhos

Em busca de maior segurança e praticidade, muitas famílias passaram a residir em apartamentos por serem menos vulneráveis que as casas, sendo que essas ainda exigem maior custo de manutenção. Com a ideia de ter maior espaço, área verde e acesso ao sol, os apartamentos térreos ou no pilotis, com área externa privativa, passaram a ser uma boa opção para aqueles que desejam morar num local semelhante a uma casa. O problema é que, não sendo uma casa, a liberdade do proprietário para realizar inovações é muito limitada, pois a maioria desses acréscimos é ilegal por ferir as posturas municipais e a convenção.

É importante compreender que um edifício consiste numa propriedade coletiva proveniente de um projeto que foi criteriosamente estudado para suportar determinado peso e estrutura, dentro das normas da Lei de Uso e Ocupação do Solo e do Plano Diretor, sendo regra o construtor utilizar todo o Coeficiente de Aproveitamento.

Após a conclusão da obra, a Prefeitura confere a execução do projeto para emitir a Certidão de Baixa de Construção, também conhecida como habite-se. Qualquer alteração ao projeto original, especialmente algum aumento de área coberta, impede essa certidão de Baixa de Construção. Consequentemente deixam de ser abertas as matrículas das unidades perante o Ofício de Registro de Imóveis, o que impossibilita que qualquer comprador solicite o financiamento junto aos Agentes Financeiros, por falta de documentação adequada do apartamento.

**LEGISLAÇÃO** - Além da Prefeitura, do Ofício de Registro de Imóveis e do Agente Financeiro

que rejeitam obras irregulares, há ainda a Lei de Incorporação em Condomínios, nº 4.591/94, com seis artigos sobre a matéria, e o Código Civil com sete artigos que estabelecem o dever dos coproprietários respeitarem o que foi edificado, em especial, as fachadas e o formato das áreas externas, nos termos da convenção. Mesmo com a votação pela maioria da assembleia que aprove alguma obra de acréscimo, se essa prejudicar algum proprietário, este sozinho poderá impedir a construção ou requerer a demolição mediante o processo judicial que tem diversas variáveis.

**SEGURANÇA E SOSSEGO** - Causa perplexidade a falta de consciência de quem ignora os diversos dispositivos legais que impedem a realização de novas construções em condomínios, sendo ilegal e abusivo agir como se não existissem vizinhos. Afronta as frações ideais e, muitas vezes, prejudica a segurança do apartamento de cima, o ato de instalar telhados, toldos, coberturas, bem como



Algumas inovações são verdadeiros degraus para invasores

plantar trepadeiras que se tornam escadas para entrada de invasores.

Com a pandemia, as festas em casa aumentaram, ocasionando a instalação de fogões a lenha, churrasqueiras e até chaminés, que jogam fumaça no vizinho, fazendo as cortinas e roupas das vítimas terem que ser lavadas constantemente diante do odor e da gordura, além de forçá-lo a ficar com as janelas fechadas para reduzir a entrada de fumaça, o que prejudica também a saúde.

O problema é que as vítimas desses novos locais de comemorações, que passam a ter que ouvir cantorias, pagode e farras dos frequentadores da churrasqueira, acabam perdendo a paciência ao ficarem sem condição

de descansar nos fins de semana. Alguns vendem o apartamento e após mudarem se arrependem ao verem que gastaram 20% do valor do imóvel com a comissão do corretor, ITBI, cartórios, adaptações e mobiliário da nova moradia, pois seria mais barato exigir seu direito ao sossego.

Existem outros que constroem na área externa novos cômodos que são verdadeiros "puxadinhos" que sobrecarregam a laje acima da garagem ou do salão de festas, instalando piscinas ou banheiras de grande dimensão. Outras vezes, as estruturas metálicas fixadas para receberem um novo telhado, danificam a manta de impermeabilização favorecendo o surgimento de infiltrações sobre os automóveis ou nos tetos das áreas comuns abaixo do pilotis.

**GARANTIA** - Essas obras irregulares nos edifícios novos, caso não sejam impedidas, poderão servir de justificativa para a construtora que for solicitada a consertar uma infiltração ou vício de construção, alegar que essas intervenções irregulares causaram os danos. O egoísmo e a audácia de alguns proprietários podem prejudicar a todos do edifício quanto à validade da garantia de cinco anos que a construtora é obrigada a cumprir.

Certamente, a maioria das pessoas não compraria ou alugaria o apartamento do andar acima à área privativa, se tivesse ciência da existência do telhado ou de algum outro tipo de cobertura que foram executadas posteriormente no apartamento térreo. Ninguém deseja ter aborrecimentos que podem gerar danos materiais e até morais diante da modificação do que não deveria ser alterado. Portanto, é direito do condomínio, bem como de qualquer vizinho, quando há o prejuízo, impedir tais obras com o devido processo legal, devendo agir com rapidez e profissionalismo para evitar a prescrição e a desvalorização da sua moradia.

Conclui-se que, se um apartamento térreo não agrada ou não atende a um proprietário, da maneira como foi projetado, basta comprar outro ou optar por uma casa que permita construir o que deseja, evitando assim prejudicar os vizinhos.

\*Presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-MG  
Vice-presidente da Comissão Especial de Direito Imobiliário da OAB Federal  
Conselheiro do Secovi-MG e da Câmara do Mercado Imobiliário de MG  
kenio@keniopereiraadvogados.com.br

O egoísmo e a audácia de alguns proprietários podem prejudicar a todos do edifício

17º  
DIA DO SÍNDICO

Vem aí o  
17º Dia do Síndico!

Estamos preparando um grande evento para você. Fique ligado!  
Você não deve perder!

PALESTRAS - APRESENTAÇÃO DE PRODUTOS - SORTEIO DE BRINDES

Para obter mais informações, salve nosso número de WhatsApp na sua agenda: 98481-7642 e nos envie um oi para ser cadastrado.